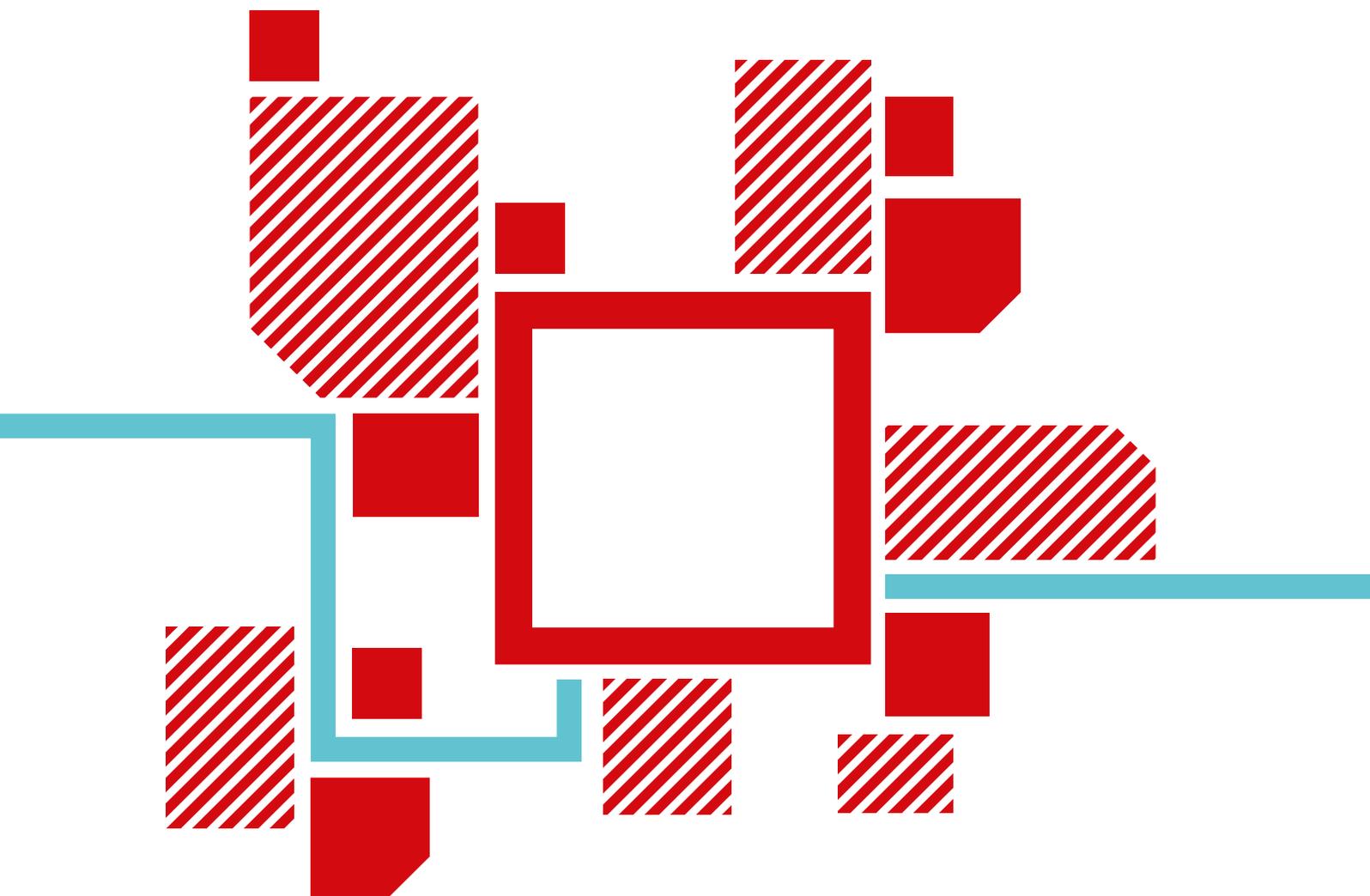

Rapport d'activité 2017



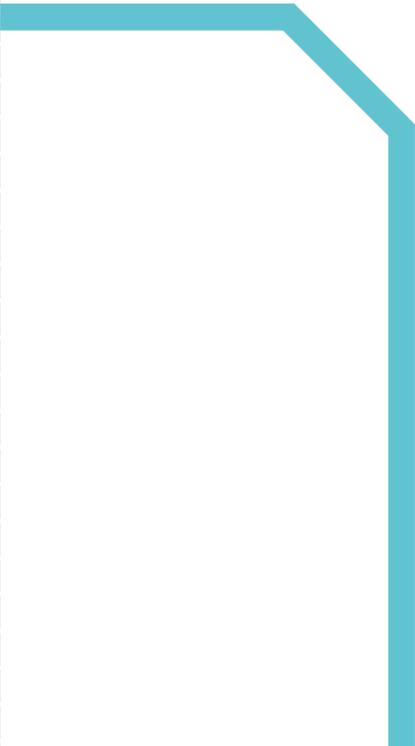


La force de notre engagement

L'EPF Ile-de-France acquiert et porte du foncier le temps de la définition du projet pour le compte des collectivités franciliennes dont il est le partenaire. Il assure la requalification foncière en prenant le risque d'urbanisme, qui ne peut être assuré dans le cadre d'opérations classiques.

La force d'un EPF d'État réside dans sa capacité à libérer du foncier à prix maîtrisé et à le céder à des opérateurs publics et privés désignés par les collectivités. Son intervention s'inscrit sur le long terme. En assurant l'approvisionnement foncier, il régule le marché lorsqu'il est en surchauffe, ou redynamise la construction lorsqu'elle connaît des phases de ralentissement de production et de développement.

L'Établissement Public Foncier Ile-de-France est l'un des piliers de l'action publique en faveur du marché du logement francilien.



La feuille de route stratégique 2016-2020 prévoit une mobilisation foncière très offensive, avec près de 1,8 milliard d'euros d'investissements et une croissance de ses cessions de terrain de 15 % par an.

Sommaire

6

Les preuves de
notre engagement

8

Nos indicateurs
d'activité

10

Engagés
pour réussir demain

- 12 Préparer le terrain des Jeux olympiques et paralympiques de 2024
- 14 Créer des opportunités pour les appels à projets
- 16 Innover en mobilisant le patrimoine régional
- 18 Reconquérir les territoires

20

Lutter contre l'habitat
indigne

- 22 Agir vite, reconstruire pour longtemps
- 24 Redresser durablement les copropriétés dégradées d'intérêt national
- 26 Devancer les marchands de sommeil

28

Contribuer
au choc d'offre

- 30 Nos principales cessions
- 62 Nos autres cessions

66

Valoriser, transformer,
requalifier et préserver

- 68 Assurer le portage et valoriser le foncier
- 70 Agir au plus près du terrain en faveur du développement durable

72

Gouvernance et
comptes financiers

- 74 Une gouvernance représentative des enjeux et des territoires
- 76 Compte financier 2017, bilan et compte de résultat
- 77 Exécution budgétaire

78

Des EPF d'État
mobilisés
sur l'ensemble
du territoire



Une mobilisation foncière sans précédent

Interview de **Geoffroy Didier**,
Président du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Ile-de-France,
Vice-Président du Conseil Régional chargé de l'attractivité, du logement et de la rénovation urbaine.



Votre ambition est de faire de l'EPF Ile-de-France un facilitateur du marché immobilier : quel est votre bilan au terme de votre première année de gouvernance ?

99 700 logements ont été autorisés en 2017 en Ile-de-France où l'on n'aura jamais autant construit. La progression est de 13,1% par rapport à l'année dernière. En matière d'attractivité, plus de 6 600 emplois ont été créés grâce à des investissements internationaux ; ce sont autant de logements supplémentaires qu'il faudra produire à brève échéance. Il est probable que ce phénomène s'accroisse en raison du Brexit. Une spirale vertueuse s'est donc enclenchée en Ile-de-France : **un choc de demandes auquel nous répondons par un choc d'offre.**

Pour l'EPF Ile-de-France, l'ambition de l'ensemble du Conseil d'Administration que je préside est de mobiliser le foncier de manière massive pour accompagner la transformation urbaine qui est à l'œuvre en Ile-de-France. Notre feuille de route stratégique prévoyait une progression de 15% : les équipes de l'EPF Ile-de-France ont réussi à dépasser cet objectif très ambitieux avec une croissance de 18%, supérieure à celle du marché francilien (13%).

2017 nous a permis d'affirmer notre rôle aux côtés des 385 collectivités locales dont nous sommes les partenaires. Notre mission de facilitateur de projets passe également par les établissements publics d'aménagement, les promoteurs immobiliers et les bailleurs.

La recherche d'une mobilisation foncière toujours plus dynamique nous a également permis d'innover avec, entre autres, la signature d'une convention dont l'objet est de mobiliser les fonciers détachables des lycées qui font partie du patrimoine régional.

« L'EPF IDF est aujourd'hui l'un des tout premiers leviers du développement de l'attractivité, du logement et de la rénovation urbaine. »

Sur la question de l'habitat indigne, j'ai pris l'initiative de formuler 12 propositions afin de mieux lutter contre les marchands de sommeil dans les zones pavillonnaires. Le secrétaire d'État à la Cohésion des territoires, Julien Denormandie, s'est engagé à reprendre des dispositions spécifiques dans le projet de loi Elan. À l'EPF Ile-de-France, nous créons un véhicule de portage spécifique pour racheter les pavillons qui peuvent faire l'objet d'une division pavillonnaire sauvage.

L'EPF Ile-de-France, en raison de sa feuille de route et de son déploiement sur l'ensemble du territoire de la région, porte une ambition au service des collectivités et des Franciliens, qui en sont les bénéficiaires finaux. L'Établissement est aujourd'hui l'un des tout premiers leviers du développement de l'attractivité, du logement et de la rénovation urbaine.

Interview de **Gilles Bouvelot**,
Directeur Général de l'Établissement Public Foncier Ile-de-France



2017 est une année historique, Comment s'annonce 2018 ?

2017 est en effet une année record : d'abord par le volume de fonciers que nous avons cédés, qui représentent 6 300 logements dont 45% de logements sociaux. Plus de 250 000 m² de locaux d'activités, industriels ou tertiaires verront également le jour sur ces terrains, puisque, il faut le rappeler, le soutien au développement économique est la deuxième priorité de notre Établissement avec le logement. Saluons les 56 promoteurs et bailleurs sociaux, et les 13 aménageurs qui ont été et sont nos partenaires sur ces projets. 2017 a aussi vu dans la même proportion la croissance de nos acquisitions, avec notamment le site emblématique de PSA à Aulnay-sous-Bois, qui sera le théâtre de la plus grande opération d'aménagement de la décennie. Et puis, ce sont 20 nouvelles collectivités qui nous ont rejoints en 2017, portant leur nombre à 385. Mais nous voulons aller plus loin en 2018 avec l'AMIF, l'Association des Maires d'Ile-de-France : nous avons engagé un travail de fond qui vise à développer encore notre présence auprès des collectivités de toutes tailles, des territoires les plus centraux jusqu'aux bourgs et villages qui méritent tous notre attention.

Nous contribuons au choc d'offre, si nécessaire, pour répondre aux besoins de nos concitoyens, et nous le ferons encore davantage en 2018, puisque notre Conseil d'Administration a voté, dans le budget, les moyens nécessaires pour aller au-delà même de la trajectoire déjà très ambitieuse de notre PPI, plan quinquennal adopté sous la présidence de Valérie Pécresse et Geoffroy Didier.

Mais au-delà des seuls chiffres, il faut rappeler que c'est dans l'accompagnement des grandes stratégies territoriales portées par ses mandants – l'État, la Région, les Départements, la Métropole –, que l'EPF Ile-de-France inscrit son action dans la durée.

- Avec l'État auprès des communes carencées.
- Avec la Région, notamment pour mobiliser le foncier disponible des lycées.
- Avec la Métropole sur les lieux d'innovation des concours IMGP, les 14 sites de l'EPF IDF – sur les 55 du concours – portant près de la moitié de la programmation globale.
- Avec les collectivités, en anticipation autour des gares du réseau du Grand Paris.
- Sur les sites des futurs villages olympiques, athlètes et médias, dans un partenariat que nous menons avec Solideo.
- Dans la lutte contre l'habitat indigne, qu'il s'agisse du phénomène de division pavillonnaire ou des copropriétés dégradées avec en particulier les deux ORCOD d'intérêt national de Clichy-sous-Bois et de Grigny.

Aujourd'hui, le terrain à bâtir est un terrain déjà bâti, un terrain d'occasion, en quelque sorte, et donc un EPF est un transformateur de foncier, tâche plus complexe, mais exaltante, aussi, car c'est la condition d'une ville mixte, et soutenable, au service de la vie quotidienne.

Les pages qui suivent ont pour objectif de permettre au lecteur de mesurer la variété de nos interventions, et au-delà, la richesse des politiques foncières publiques dont l'Établissement est le bras armé.

Les résultats d'une mobilisation foncière très offensive

EN 2017
+ de 1 million
de m² de fonciers cédés

CESSIONS DE FONCIERS

6 312

logements générés par des cessions fermes (+18%)

277 000

m² destinés à l'implantation de nouvelles activités

PORTEFEUILLE FONCIER

1,58 Md€

12 millions de m²

Durée moyenne de portage

Opérations en diffus (promotion immobilière et bailleurs sociaux):

4 ans

Opérations d'aménagement:

10 ans

ACQUISITIONS FONCIÈRES

388 M€

y compris les acquisitions réalisées dans le cadre des ORCOD-IN

360 opérations d'acquisition

Les acquisitions sont le reflet de l'ambition des collectivités locales.

Les cessions fermes sont un indicateur du dynamisme du marché.

Les promesses de cession donnent la tendance de l'évolution du marché.

385 collectivités partenaires

75% de la population francilienne

Portefeuille de projets

4,38 milliards d'engagements d'investissements

142 000 logements
7,6 millions de m² d'activités

PROJET



Engagés pour réussir demain



Préparer le terrain des Jeux olympiques et paralympiques de 2024

Notre mission : permettre la réalisation des ouvrages olympiques, en particulier le village des athlètes (Saint-Ouen, Saint-Denis et l'Île-Saint-Denis) et le village des médias (La Courneuve, Dugny et Le Bourget).

L'EPF Ile-de-France est le partenaire foncier francilien de l'Établissement Public Solideo, en charge de la maîtrise des équipements et de la planification de leur devenir post-JO.

L'objectif est de libérer des fonciers pour la fin 2019 puis de préparer des aménagements urbains qui interviendront après les Jeux de 2024 par la reconversion des sites olympiques en quartiers de ville.

Village des athlètes (Saint-Ouen, Saint-Denis et l'Île-Saint-Denis).



Créer des opportunités pour les appels à projets



Sur les 51 sites de la première vague de l'appel à projets «*Inventons la Métropole du Grand Paris*», 2,1 millions de m² doivent être développés dont 47% sur des périmètres d'intervention de l'EPF Ile-de-France, soit un total de 6730 logements et 587 000 m² dédiés au développement économique.

Parmi les principaux projets auxquels est associé l'EPF Ile-de-France, on peut notamment citer les suivants.

- Dans les Hauts-de-Seine, à Bagneux, un programme de près de 25 000 m², dont plus de 300 logements, des locaux d'activités, de l'agriculture urbaine, des services et des commerces, sera développé à l'une des entrées principales de la ville et à proximité du centre de Bagneux.
- À Issy-les-Moulineaux, un projet de 107 logements et de 114 terrasses végétalisées va être développé à proximité de la future

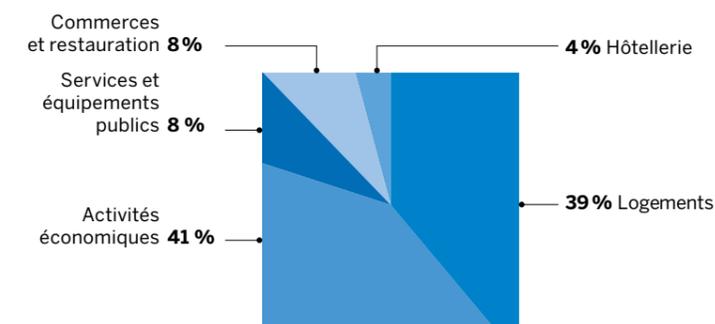
gare de la ligne 15 Sud (prévue en 2024).

- Dans l'Essonne, à Courcouronnes, la Tour H (ancien hôpital Louise-Michel) est destinée à accueillir une école du numérique et une résidence immobilière intergénérationnelle sociale de 443 logements.
- En Seine-Saint-Denis, à Bondy, un projet de logements de 18 230 m² est prévu.
- Dans le Val-de-Marne, à Vitry-sur-Seine, le pôle Gare des Ardoines (le Grand Paris Express est prévu pour 2024) prévoit un programme mixte de près de 140 000 m², dont un peu plus de 10 000 m² de résidences.

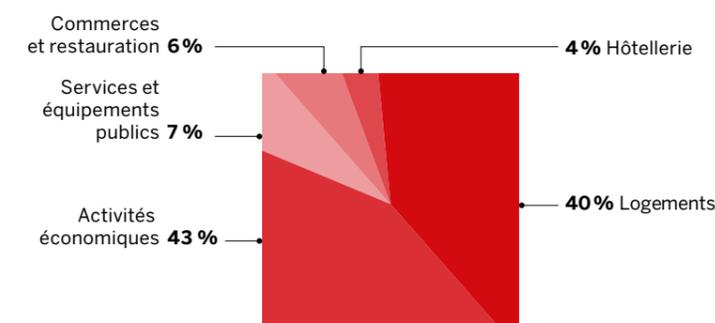


Répartition programmée des mètres carrés

Sites IMPG*



Sites EPF*



*Sites avec lauréats désignés.

51 sites ont vu leur lauréat désigné

1,3 Md€ Montant de l'offre foncière des lauréats dont:

24% pour des sites EPF Ile-de-France

2,1 millions de m² doivent être développés sur ces 51 sites dont:

47% sur les sites EPF Ile-de-France

Innovier en mobilisant le patrimoine régional

Si le renouvellement urbain par reconversion de friches industrielles ou urbaines constitue la principale méthode d'intervention de l'EPF Ile-de-France, le remembrement pour disposer d'assiettes foncières suffisantes est également une voie pour favoriser l'émergence de nouveaux projets. Pour répondre aux besoins de logements croissants en Ile-de-France, l'intervention de l'Établissement va consister à recycler le patrimoine détachable des lycées appartenant à la Région Ile-de-France.

Une convention-cadre d'intervention foncière signée avec la Région Ile-de-France porte sur l'ensemble du territoire régional. Cet accord-cadre permettra à l'EPF Ile-de-France d'acquérir les tenements fonciers « détachables » des propriétés régionales, en particulier les terrains non nécessaires à l'activité éducative des lycées et autres établissements scolaires du second degré. **Ces opérations foncières ne seront engagées que lorsque les collectivités territoriales concernées y seront favorables.**

La cession des emprises foncières concernées interviendra dans le cadre d'appels à projets innovants et sans enchères sur le prix, dans le but de favoriser à chaque fois la qualité urbaine, architecturale et environnementale pour des programmes immobiliers développés autour des lycées.



La Région Ile-de-France est propriétaire de **230** établissements éducatifs de second degré

L'objectif de la mobilisation de ce foncier régional est de produire **1 000** logements

Le montant de la convention d'intervention foncière est de **35 M€**

Reconquérir les territoires Aulnay – 1 million de m²

Le départ des activités industrielles du Groupe PSA en 2012 a libéré une emprise foncière d'une superficie totale de 180 hectares.

Près de 75 hectares ont été cédés dans un premier temps pour favoriser le développement de nouvelles activités économiques avec l'implantation de Segro, du futur centre de remisage de la Société du Grand Paris, de Magneto et de Carrefour. Les négociations menées tout au long de l'année 2017

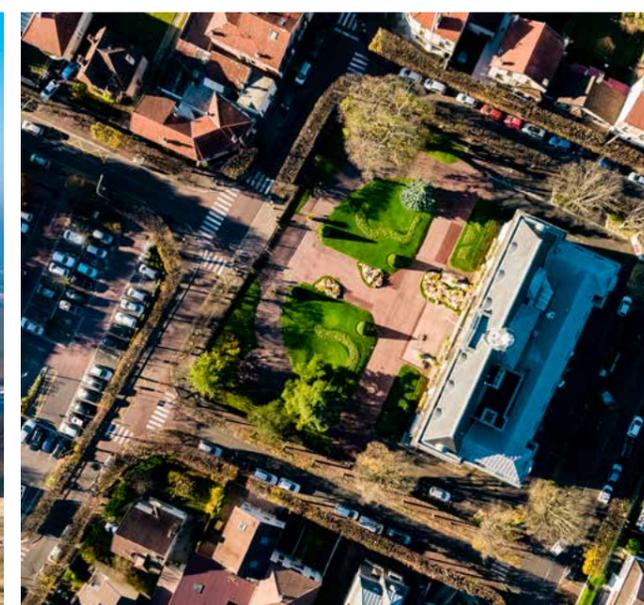
ont abouti à un accord équilibré entre la Ville d'Aulnay-sous-Bois, le Groupe PSA et l'EPF Ile-de-France. L'acte d'acquisition a été signé le 30 novembre 2017.

L'acquisition des terrains PSA est une opportunité pour la Ville d'Aulnay-sous-Bois, grâce à laquelle elle va reconquérir le nord du territoire communal au-delà du parc Bellanger. La plus grande opération d'aménagement en Ile-de-France va donner une nouvelle impulsion à l'ensemble des projets de

la Ville en créant une dynamique d'emplois, d'activités, de formations, de nouveaux logements et d'embellissement du cadre de vie des habitants. L'objectif, à terme, est de faire émerger un nouveau quartier équilibré.

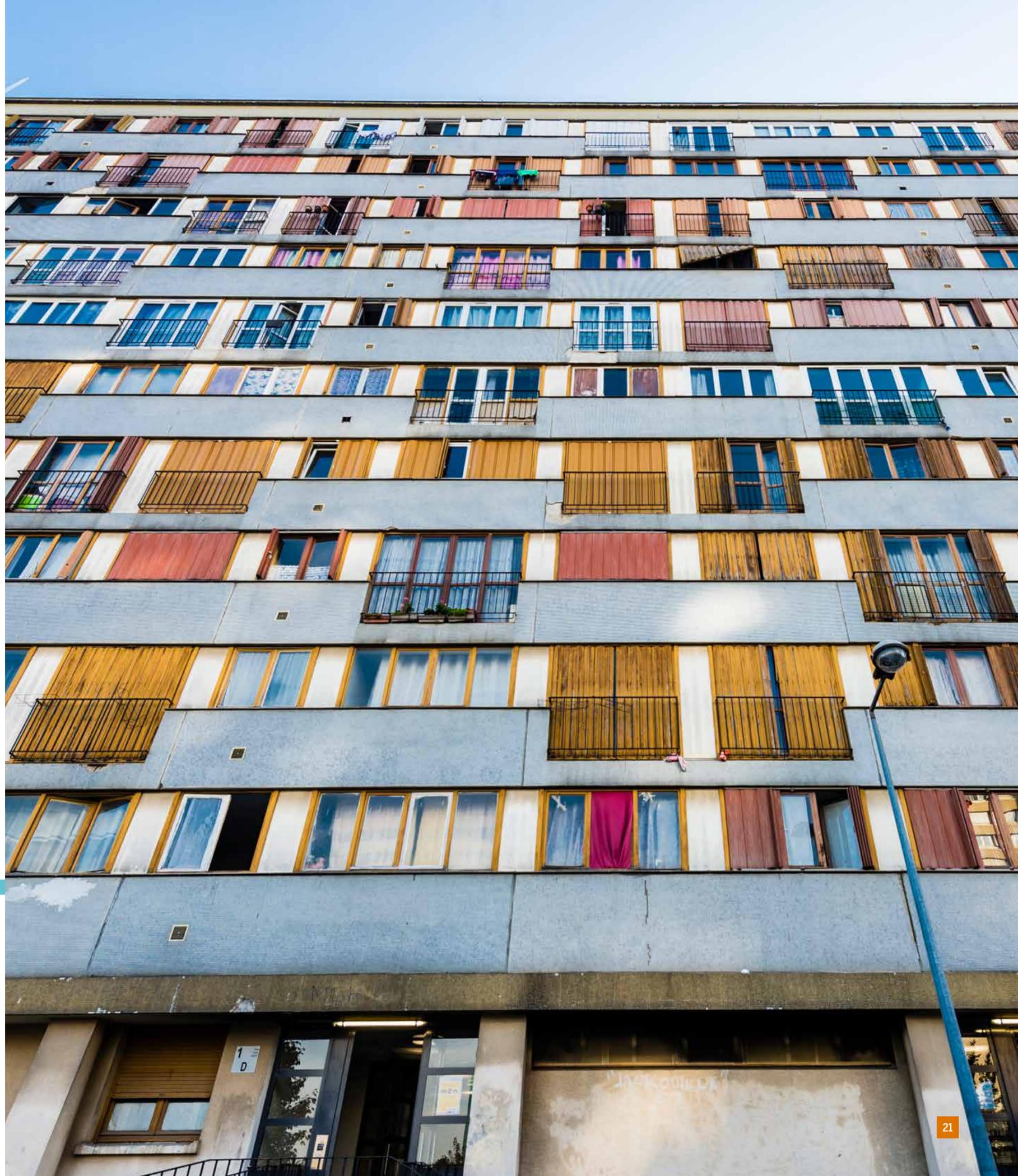
L'EPF Ile-de-France accompagne la commune sur la reconversion des zones d'activités au nord du territoire et en centre-ville.

Terrains PSA à Aulnay-sous-Bois.

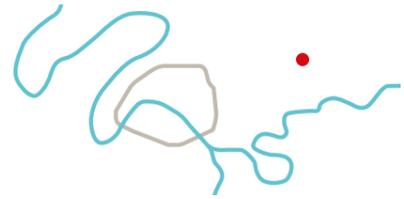


La gare d'Aulnay-sous-Bois accueille 40000 voyageurs chaque jour.

Lutter contre l'habitat indigne



Agir vite, reconstruire pour longtemps



ORCOD-IN du « Bas-Clichy »



Quartier du Bas-Clichy.

Au cœur de la ville, 10 000 habitants vivent dans le quartier du Bas-Clichy. Imaginé par l'architecte Bernard Zehrufuss et construit dans les années 1960, cet ensemble de bâtiments est la première opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national initiée en France.

Aux côtés de l'ensemble des partenaires publics, qui se sont engagés par convention signée en juillet 2015, l'EPF Ile-de-France pilote le renouvellement de ce quartier de ville, ce qui consiste à acquérir et porter les logements achetés, organiser en lien avec les partenaires le relogement et l'accompagnement social, assurer la mise



QUARTIER DU BAS CLICHY A CLICHY-SOUS-BOIS - OPERATION ORCOD-IN -

Mairie d'ouvrage Ville Paysagistes mandataires Architectes urbanistes Stratège stationnement Architectes du Patrimoine

epf CLICHY-SOUS-BOIS BASE LAMBERT LÉNACK TRANSITEC

PLAN PROJET Mars 2018 Format A3 ech : 1/4000

Nouveau projet urbain.

en œuvre et le suivi des plans de sauvegarde et, enfin, élaborer et piloter le projet d'aménagement. En 2017, l'EPF Ile-de-France a acquis 175 logements, portant à 388 le nombre de logements maîtrisés, ainsi que le centre commercial des Genettes. À la suite de l'évacuation de la résidence Ronsard

(bâtiments voués à la démolition à la suite du début d'effondrement d'une façade), la quasi-totalité des relogements ont été réalisés. Cinq nouveaux plans de sauvegarde ont démarré (nouvelles conventions pour cinq ans et nouveaux marchés de suivis) sur la Vallée des Anges, Sévigné, Allende, Chêne Pointu, Étoile du

Chêne Pointu. Tous les bâtiments R+10/11 sont sous le contrôle de géomètres depuis début 2017 pour évaluer les risques de nouveaux périls. Le projet de dossier de création de la ZAC du Bas-Clichy et le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ont été approuvés par le Conseil d'Administration de l'Établissement.

Redresser durablement les copropriétés dégradées d'intérêt national

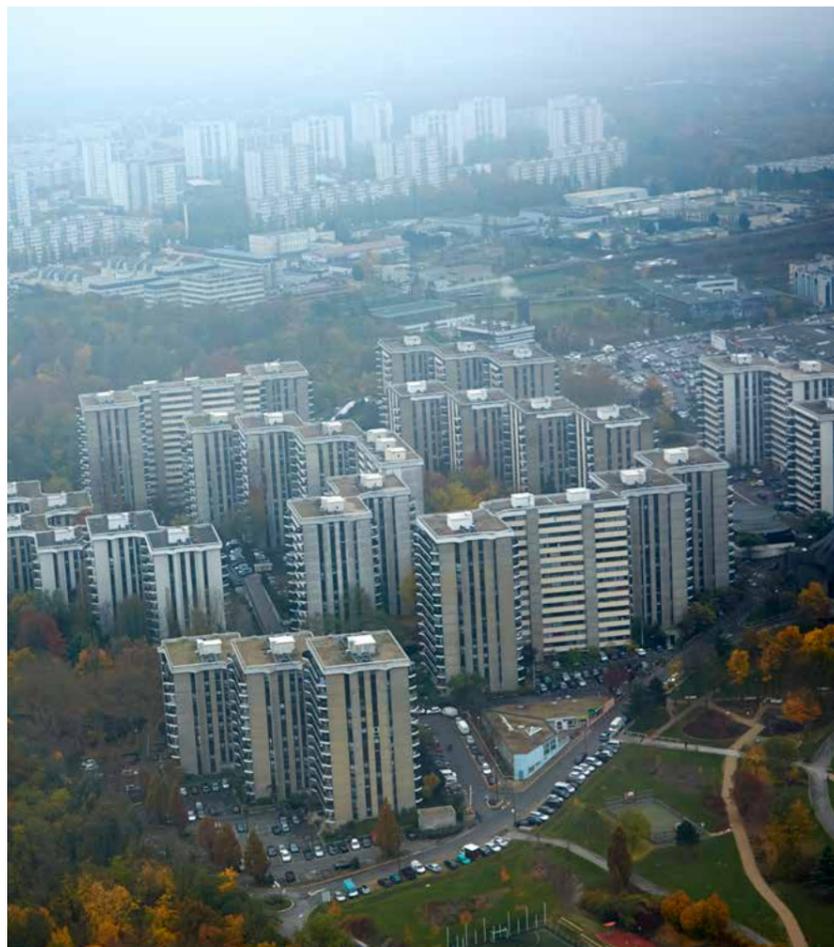


ORCOD-IN de « Grigny 2 »

Grigny 2, à Grigny, est la deuxième opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national engagée en France depuis la parution du décret n° 2016-1439. L'EPF Ile-de-France a engagé ses premières interventions à la suite de la signature de la convention entre les partenaires publics au printemps 2017. L'Établissement concentre ses acquisitions sur les adjudications, porte d'entrée privilégiée des marchands de sommeil dans la copropriété, et sur le secteur cible Surcouf-Lavoisier, le plus dégradé de Grigny 2.

L'EPF Ile-de-France a acquis 70 lots d'habitation en 2017. Pour chacun d'entre eux, outre les démarches nécessaires à l'acquisition, des mesures d'accompagnement social doivent être engagées dans la quasi-totalité des cas. C'est l'une des principales difficultés de mise en œuvre de cette ORCOD-IN.

En août 2017, l'incendie qui s'est déclaré dans l'un des bâtiments de Grigny 2 a mis en évidence les enjeux de division illégale



Grigny 2.

de logements et la nécessaire mobilisation des services compétents en matière de lutte contre l'habitat indigne (Ville, État, ARS). Pour 60 logements évacués, on a dénombré 83 ménages et identifié plusieurs logements loués à la découpe.

L'EPF Ile-de-France a, dès la signature de la convention, renforcé les équipes

en charge d'accompagner la mise en œuvre du plan de sauvegarde, accéléré la scission de la copropriété et la dissolution du syndicat principal. Par le traitement de la situation financière de Grigny 2, le but est d'accompagner les syndicats secondaires susceptibles d'être redressés durablement et d'anticiper la transformation des autres syndicats.

5 000
logements

17 000
habitants



Une gestion complexe
(1 syndicat principal et 27 syndicats d'habitation secondaires)

104 bâtiments
3 centres commerciaux

Revenus médians:

propriétaires-occupants, 2 fois inférieur à celui du département (1121 €/mois)

locataires, 3 fois inférieur à celui observé dans le département (509 €/mois)

Un endettement global des copropriétaires de 15 M€

Devancer les marchands de sommeil

En septembre 2017, à la suite du rapport sur la lutte contre les marchands de sommeil dans les zones pavillonnaires d'Ile-de-France de Geoffroy Didier, le Conseil d'Administration a validé l'intervention de l'EPF Ile-de-France sur deux zones géographiques ciblées : Aulnay-sous-Bois et le bassin de vie de Clichy-sous-Bois – Montfermeil. Notre objectif : prévenir le rachat de pavillons pouvant faire l'objet d'une division sauvage.



L'ensemble des pavillons acquis seront portés par un véhicule spécifique auquel sera associé un opérateur de référence du logement social en France, dont l'objectif est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Au total, 20 millions d'euros seront investis pour enrayer le développement de ces activités frauduleuses. Geoffroy Didier a également remis un rapport à Julien Denormandie, secrétaire d'État à la Cohésion des territoires, et dont les principales propositions ont pour objectif de :

- priver le marchand de sommeil de ses ressources financières ;
- systématiser la confiscation des biens immobiliers utilisés par les marchands de sommeil en cas de condamnation judiciaire ;
- créer un nouveau type de préemption permettant aux maires d'acquérir un pavillon susceptible d'être acheté par un marchand de sommeil ;
- revoir la loi pour mieux encadrer la division pavillonnaire.

Pour lutter contre ce fléau, Julien Denormandie, secrétaire d'État à la Cohésion des territoires, a annoncé que les marchands de sommeil seraient désormais considérés comme « *des criminels et des trafiquants* ». Cela consiste notamment à modifier le Code général des impôts, à élargir le champ d'application de l'article 1649 et à créer une présomption de revenus imputable aux marchands de sommeil.

Contribuer au choc d'offre



Nos principales cessions



ARGENTEUIL

Sur une superficie de 1983 m², la première phase de l'opération de la rue Laugier (centre-ville) va être réalisée. Elle prévoit la construction de 57 logements en accession.

57
logements
en accession

1983 m²



Nos principales cessions

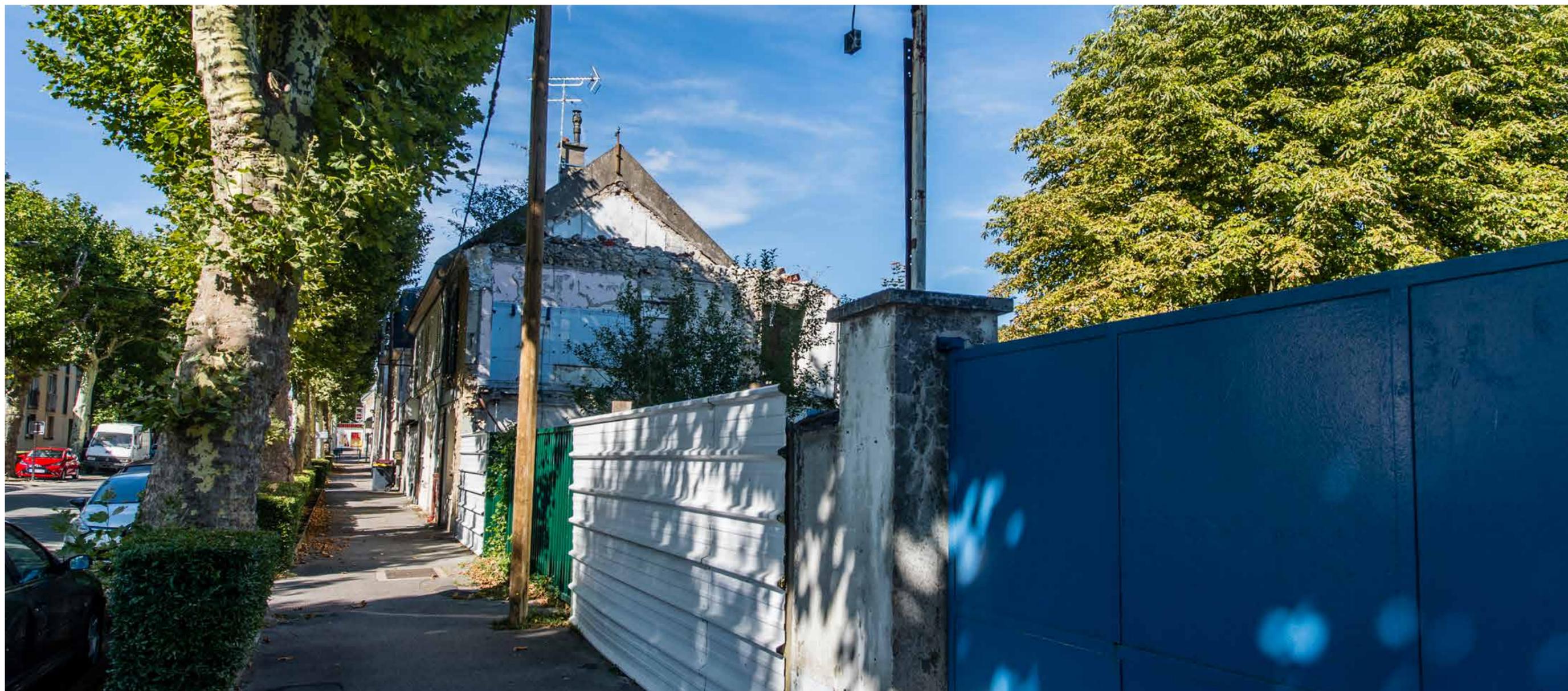


BOISSY-SAINT-LÉGER

Sur le boulevard Révillon, un tènement foncier a été cédé par l'Établissement pour la réalisation d'un nouveau projet immobilier qui a fait l'objet d'une délivrance de permis de construire à la fin du premier semestre.

66
logements
sociaux

2 979 m²



Nos principales cessions



CARRIÈRES-SOUS-POISSY

Au sein de la ZAC Centralité, la deuxième phase de l'opération est engagée sur des terrains d'une superficie de 10 hectares, cédés par l'Établissement. Elle prévoit notamment sur les secteurs Pissefontaine et Parc environ 500 logements dont 50 logements locatifs sociaux.



400
logements
en accession

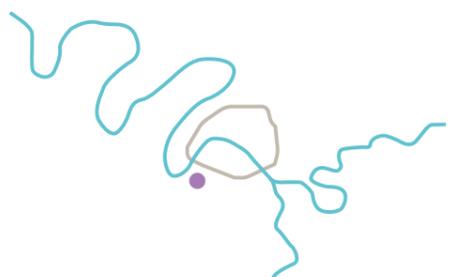
100
logements sociaux
et intermédiaires

Zoom sur le secteur Pissefontaine de la ZAC Centralité

Sur une superficie de près de 2,3 hectares (lieudit de La Prévôté), 200 logements vont être construits. Les terrains mobilisés qui abritaient des bureaux et des entrepôts obsolètes ont été requalifiés.



Nos principales cessions

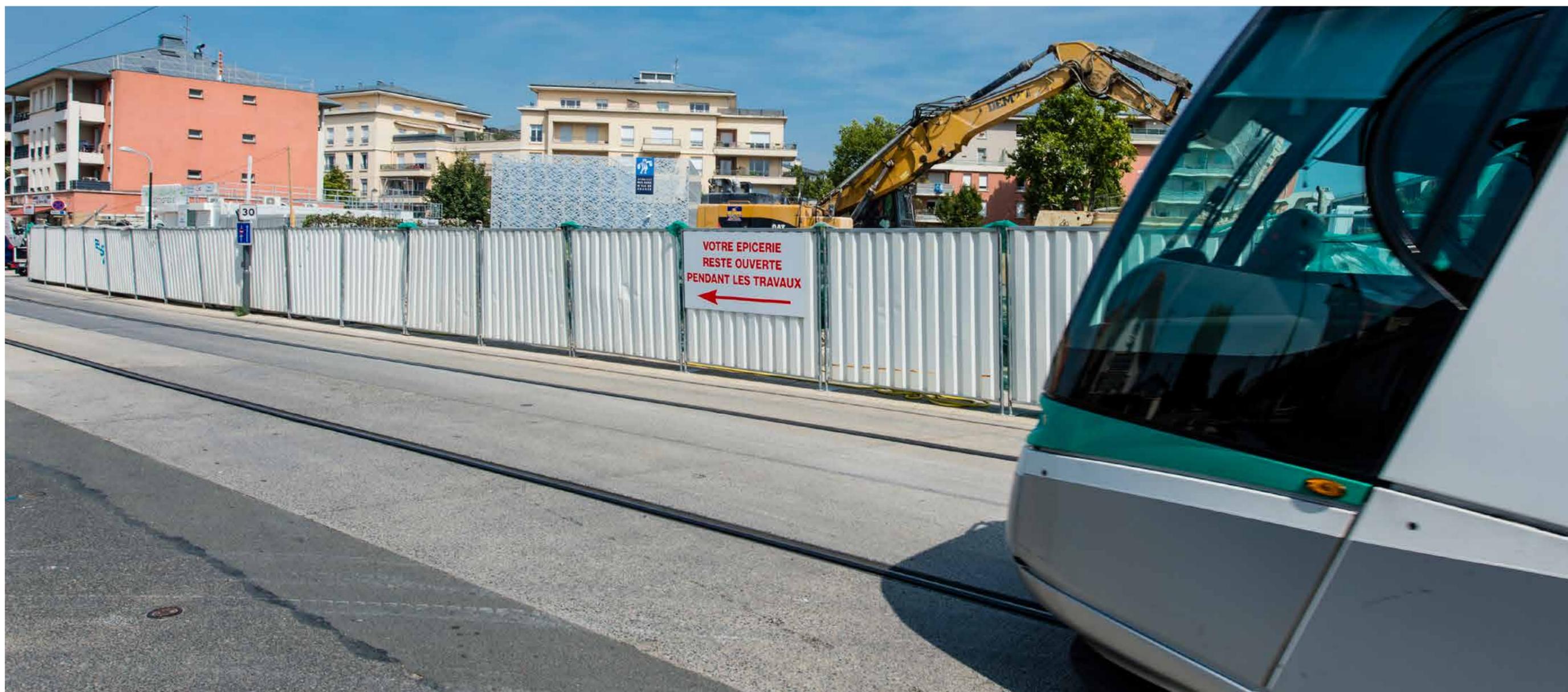


CLAMART

Plus de 2750 m² ont été cédés en vue de la réalisation d'une opération mixte de 100 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

100
logements

30 %
de logements
locatifs sociaux



Nos principales cessions

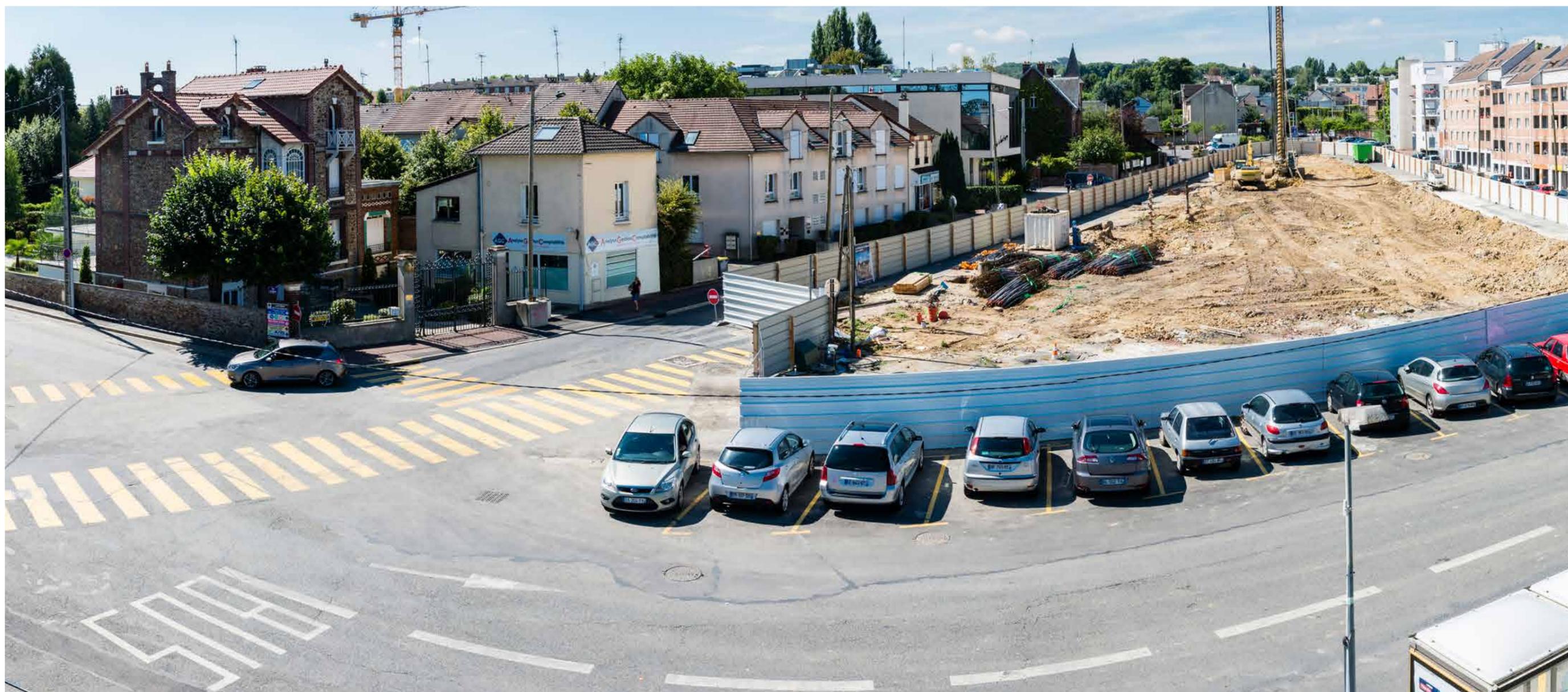


DOMONT

Sur le périmètre « Cœur de Ville-Triangle », l'opération « Cœur citoyen » va être réalisée sur une emprise foncière de 1925 m² cédée par l'EPF Ile-de-France. Elle comprendra 92 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux. Il s'agit de la première phase de l'opération « Cœur de Ville ».

92
logements

30 %
de logements
locatifs sociaux



Nos principales cessions



ITTEVILLE

À la suite de la démolition d'un vieux silo à grains, un bâtiment de 58 logements sociaux comprenant un pôle médical en rez-de-chaussée et des places de stationnement en sous-sol va être réalisé à la suite de la cession par l'EPF Ile-de-France de 2800 m², acquis en 2015.

58
logements sociaux

1
pôle médical



Nos principales cessions



LE THILLAY

Une opération de développement économique de 28 hectares pour laquelle l'EPF Ile-de-France a mobilisé 95% du foncier va accueillir de nouvelles activités sur 195 000 m² de SDP (des bureaux, un parc d'activités destiné aux PME-PMI de 26 000 m² et une plateforme logistique de plus de 43 000 m², dont 40 000 m² de stockage et 3 000 m² de bureaux).

28
hectares

43 000 m²
de plateforme logistique

26 000 m²
de parc d'activités



Nos principales cessions



LOUVRES

Dix hectares de terrain ont fait l'objet d'une cession pour la réalisation de la première tranche du projet qui interviendra entre 2017 et 2020. Une promesse de vente a été signée pour la deuxième tranche pour une superficie de 8 hectares.

10
hectares

374
logements
en accession

137
logements
locatifs sociaux



Nos principales cessions



MÉRY-SUR-OISE

Sur une superficie de l'ordre de 4300 m², 53 logements répartis entre 25 logements en accession et 28 logements sociaux en VEFA vont être réalisés dans le centre-bourg pour le compte d'un bailleur social.

4 300 m²

28
logements
sociaux

25
logements
en accession



Nos principales cessions



MONTGERON

À proximité immédiate de la gare RER de Montgeron, le site de près de 2300 m² a été cédé en vue de la construction d'un projet immobilier de 43 logements dont 30% de logements locatifs sociaux. L'opérateur a été choisi par consultation.

2 282 m²

43
logements



Nos principales cessions

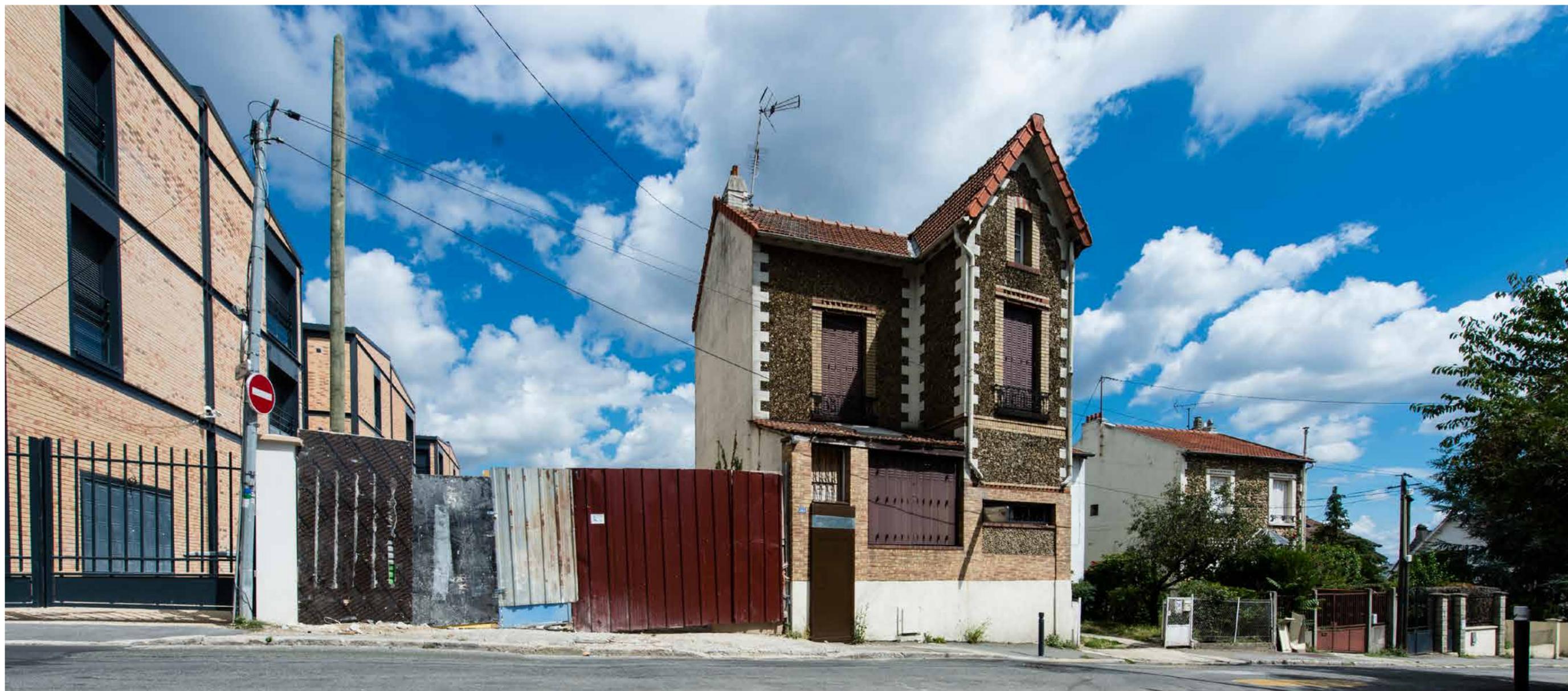


MONTREUIL-SOUS-BOIS

Dix-huit logements locatifs sociaux vont être réalisés sur ce site de l'EPF Ile-de-France cédé en fin d'année 2017.

18
logements
locatifs sociaux

795 m²



Nos principales cessions



PARIS

Après consultation d'opérateurs, un ensemble immobilier à usage de bureaux va être transformé en nouveau projet immobilier comprenant notamment 57 logements en accession et 47 logements locatifs sociaux, ainsi que 734 m² d'activités.

734 m²
d'activités

57
logements
en accession

47
logements
locatifs sociaux



Nos principales cessions



ROMAINVILLE

À la place d'un ensemble immobilier à usage de logement, d'activités et de bureaux, un nouveau projet de 114 logements dont 43 % de locatifs sociaux sur un terrain de plus de 4 000 m² va voir le jour.

4 000 m²

114
logements

43 %
logements
locatifs sociaux



Nos principales cessions



SCEAUX

Réalisation de 88 logements libres après la cession par l'EPF Ile-de-France de près de la moitié du foncier nécessaire pour ce nouveau projet. Une autre opération de 60 logements sociaux va également être réalisée sur du foncier cédé en 2016 par l'Établissement.

88
logements libres



Nos principales cessions



VAIRES-SUR-MARNE

À proximité immédiate de la future base nautique des épreuves d'aviron et de canoë-kayak pour les Jeux olympiques de 2024, et le long du canal de Vaires-sur-Marne, un nouveau projet va être développé sur un domaine paysager de plus d'un hectare et qui comprend 242 logements (148 logements en accession, 24 logements intermédiaires et une résidence intergénérationnelle de 70 logements).

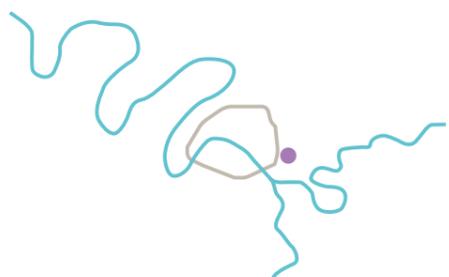
148
logements
en accession

24
logements
intermédiaires

70
logements dans
une résidence
intergénérationnelle



Nos principales cessions

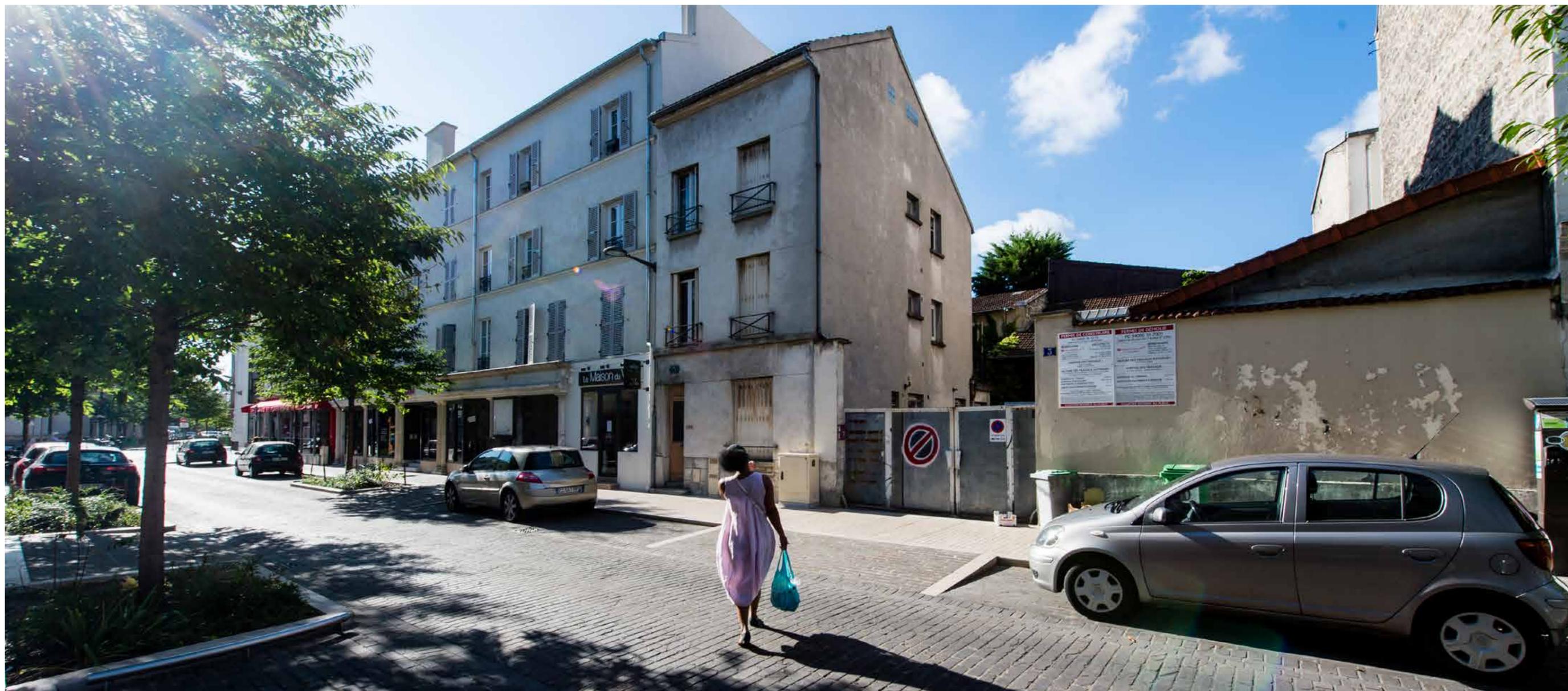


VINCENNES

À la place d'un immeuble vétuste à usage d'habitation, d'un pavillon et d'un hangar, 25 logements vont être réalisés sur une parcelle d'une superficie de 455 m², dont l'EPF Ile-de-France maîtrisait 70 % et qu'il a cédée au bailleur social.

455 m²

25
logements
locatifs sociaux



Nos autres cessions

1 ANTONY (92)

L'EPF Ile-de-France a cédé plus d'un demi-hectare à la Société du Grand Paris pour l'implantation de la future gare Antonypôle.

2 ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)

À la place d'un ancien garage automobile, un projet de plus de 50 logements et une crèche privée.

3 ATHIS-MONS (91)

Sur le quai de l'Industrie, une opération de plus de 200 logements dont 56% de logements sociaux.

4 AUBERVILLIERS (93)

L'Établissement a mobilisé le foncier nécessaire à la construction d'un collège.

5 AULNAY-SOUS-BOIS (93)

Un bâtiment à usage de commerces et d'habitation et un pavillon vont être remplacés par un nouveau programme mixte de 174 logements.

6 BOBIGNY (93)

ZAC Écocité: près de 200 logements ainsi qu'une crèche de 400 m² sur le foncier cédé par l'EPF IDF.

7 BOUGIVAL (78)

Opération mixte de plus de 50 logements dont 17 logements sociaux et d'un commerce en pied d'immeuble, rue du Général Leclerc.

8 CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)

Cession pour la mise en place de la base chantier qui servira à la sortie du tunnel de la future gare du Grand Paris Express.

9 CHEVILLY-LA-RUE (94)

Opération de logements mixtes de près de 400 logements.

10 COLOMBES (92)

À la place d'une ancienne concession automobile située avenue de Stalingrad, à la limite de la frontière communale avec Asnières-sur-Seine, près de 80 logements vont être construits.

11 COUNTRY (77)

Réalisation d'une opération de 16 logements sociaux en entrée de ville.

12 CROSNE (94)

Cinq parcelles foncières ont été cédées pour permettre la réalisation d'un programme immobilier de 70 logements dont 20 logements sociaux dans le centre-ville.

13 DEUIL-LA-BARRE (95)

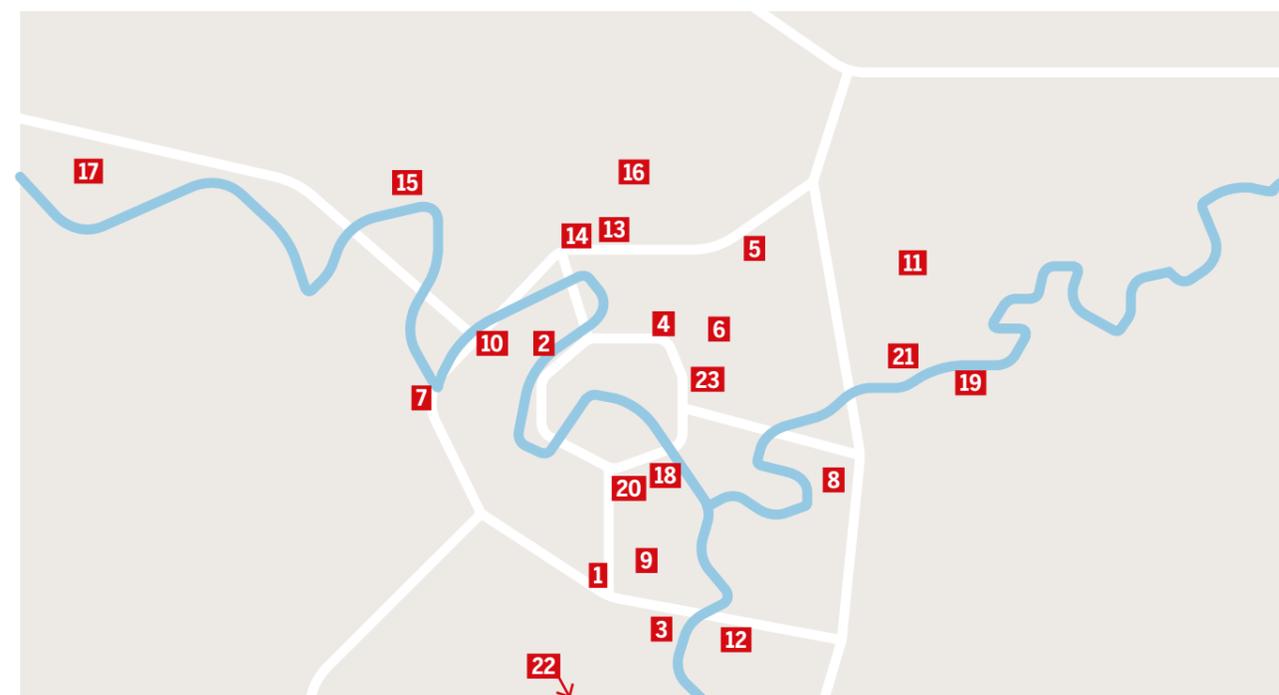
Réalisation de la dernière tranche d'une opération de restructuration d'un quartier existant portant sur 112 logements dont 50% de logements sociaux et 173 logements sociaux étudiants.

14 ENGHIEEN-LES-BAINS (95)

Réhabilitation de 22 nouveaux logements PLAI à la place de huit appartements vétustes dans un immeuble R+4+combles aménagés.

15 ÉRAGNY (95)

Au sein d'un tissu urbain principalement composé de maisons individuelles, 57 logements dont 20% de logements locatifs sociaux vont être construits sur une superficie de terrain de plus de 6000 m².



16 GROSLAY (95)

Des anciens vergers et une ancienne station-service seront transformés en parc d'activités sur un site d'environ 17 hectares.

17 ISSOU (78)

Sur 4 000m² de terrain, un immeuble de 26 logements collectifs sociaux et 52 places de stationnement vont être implantés.

18 IVRY-SUR-SEINE (94)

Après démolition du bâti, un immeuble collectif de 65 logements à majorité locatifs sociaux va être construit sur les plus de 3000 m² cédés par l'Établissement.

19 LAGNY-SUR-MARNE (77)

Plus de 72000 m² ont été cédés au sein de la ZAC Saint-Jean, sur le site de l'ancien hôpital, pour le lancement de la deuxième tranche du projet qui prévoit 609 logements, dont 185 logements sociaux familiaux et 100 logements sociaux Ehpad.

20 LE KREMLIN-BICÊTRE (92)

Le projet d'ensemble prévoit la construction d'une résidence universitaire comprenant 150 studios, une loge de gardien et un local commercial de 161 m² en rez-de-chaussée. La parcelle cédée vient s'ajouter aux terrains déjà mobilisés.

21 LE PERREUX-SUR-MARNE (94)

Sur l'avenue Alsace-Lorraine, 38 logements sociaux vont être construits sur une parcelle foncière de près de 782 m² détenue par l'EPF Ile-de-France.

22 LE PLESSIS-PÂTÉ (91)

Cession de 8000 m² de foncier pour la réalisation d'une zone d'activités commerciales.

23 LES LILAS (93)

Une opération de logements réhabilitée en un immeuble de dix logements 100% sociaux.

Nos autres cessions

1 LES LOGES-EN-JOSAS (78)

Sur le lieu-dit « La Garenne », construction de quatre maisons individuelles et 57 logements collectifs sociaux, ainsi qu'une salle commune mutualisable.

2 LIMAY (78)

Sur le site de l'ancienne usine SOLEX, 172 logements vont être réalisés dont 53 locatifs sociaux.

3 LINAS (91)

Réalisation de 79 logements dont 50% de logements sociaux.

4 MAGNANVILLE (78)

Sur plus de 3 hectares cédés par l'Établissement, 150 logements dont 1/3 de locatifs sociaux, vont être réalisés. La commune va faire restaurer la maison de maître et réaménager une partie du parc pour réaliser une bibliothèque municipale et un jardin de lecture.

5 MAISONS-LAFFITTE (78)

Sur un périmètre de près de 3 000 m², 55 logements locatifs sociaux vont être réalisés. La promesse de cession faite par l'Établissement représente près de la moitié du terrain d'assiette du projet.

6 MALAKOFF (92)

Cession de deux parcelles pour la réalisation de 18 000 m² de nouveaux bureaux permettant la libération de foncier pour la sortie de 60 logements et d'une crèche.

7 MANTES-LA-JOLIE (78)

Une opération de logements mixtes de 65 logements en accession et 16 logements sociaux va être entreprise grâce à la mobilisation foncière de l'Établissement.

8 MAURECOURT (78)

Vingt-cinq logements locatifs sociaux certifiés NF habitat vont être construits sur ce terrain cédé par l'EPF Ile-de-France.

9 MÉRIEL (95)

Quartier de la gare. À la suite d'une consultation d'opérateurs, une opération de 170 logements dont 50% de logements locatifs sociaux va être construite.

10 MONTREUIL-SOUS-BOIS (93)

Cessions sur le Bas-Montreuil pour la réalisation de deux opérations de 25 logements dont sept logements sociaux et 46 logements dont 15 logements sociaux.

11 NANGIS (77)

Sur 25 hectares dont l'EPF Ile-de-France possède près de 80%, une nouvelle zone industrielle va être développée. Elle comporte notamment un pôle automobile, une maison de santé, des bureaux, services et logistique ainsi que des sièges sociaux.

12 NESLES-LA-VALLÉE (95)

À la place d'un ancien garage, un projet de 12 logements dont huit en PLAI et quatre en PLUS va être réalisé.

13 NOISY-LE-SEC (93)

Dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », deux résidences (mobilité et étudiants) vont être réalisées.

14 OLLAINVILLE (91)

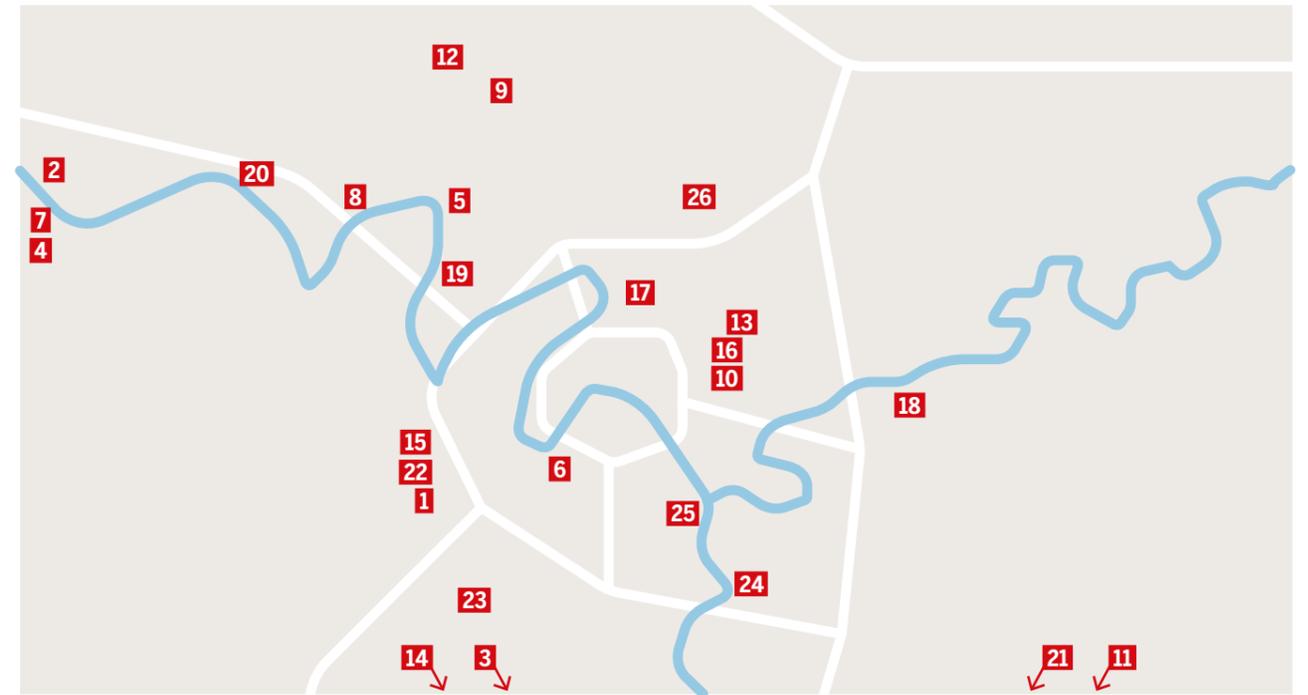
Une résidence sociale intergénérationnelle de 83 logements.

15 ROCQUENCOURT (78)

Clôture de la ZAC du Bourg de Rocquencourt avec la cession des dernières parcelles pour la réalisation de 63 logements.

16 ROMAINVILLE (93)

Un nouveau projet de 114 logements dont 2/3 de locatifs sociaux sur un terrain de plus de 4 000 m².



17 SAINT-DENIS (93)

Rue du Landy, la mobilisation foncière de l'EPF Ile-de-France va permettre la création d'un groupe scolaire pour la rentrée 2019.

18 TORCY (77)

Cession d'un terrain pour la réalisation d'une opération qui compte au total 500 logements dont 30% de logements sociaux.

19 TRIEL-SUR-SEINE (78)

Vingt nouveaux logements sociaux dans un bâtiment en R+1+combles.

20 VAUX-SUR-SEINE (78)

Cession de la tranche 3 du programme de la ZAC sur laquelle sont prévus 11 terrains à bâtir et 4 000 m² d'équipements publics.

21 VERNOU-LA-CELLE (77)

Sur la ZAC des Collinettes, un nouveau projet immobilier sur 1,5 hectare de foncier cédé par l'EPF Ile-de-France va être réalisé. Il comprendra 55 logements, 35 logements intermédiaires et 20 terrains à bâtir.

VERSAILLES (78)

Sur les 35 000 m² détenus par l'EPF Ile-de-France, une emprise de 6 500 m² a été cédée à la SEM en charge du développement du cluster des mobilités innovantes pour la réalisation d'une première opération clés en main.

22 VILLEJUST (91)

Nouvelle opération de 45 logements dont 50% de logements sociaux sur un terrain de près d'un hectare.

23 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94)

Secteur Orangerie-Lavoir : projet de 52 logements dont près de la moitié de locatifs sociaux.

24 VITRY-SUR-SEINE (94)

L'EPF Ile-de-France a cédé plus d'un demi-hectare sur la ZAC Rouget-de-L'Isle qui comprendra à terme 870 logements dont 350 sociaux, 64 400 m² de SDP d'activités économiques, 4 500 m² de SDP de commerces, 1 000 m² de SDP d'équipements publics.

25 VILLIERS-LE-BEL (95)

Réalisation d'une opération de 30 logements.

**Valoriser,
transformer,
requalifier
et préserver**



Valoriser et transformer le foncier

Dans le cadre de sa mission d'opérateur foncier francilien, qui induit des durées de portage allant de quatre ans à dix ans, l'EPF Ile-de-France dispose d'un patrimoine de près de 12 millions de m², d'une valeur totale de 1,58 milliard d'euros.

Ce portefeuille foncier en cours de transformation l'amène à assurer la gestion de l'ensemble de ces biens, et tout particulièrement la prise en compte des risques techniques et juridiques, la maîtrise des coûts de portage, notamment en optimisant le coût des sécurisations, de l'entretien et des travaux, ainsi que la valorisation temporaire du patrimoine pour des usages économiques et des missions d'intérêt général.

Le patrimoine détenu peut être mis à la disposition des collectivités, des associations, et pour une partie du portefeuille, sa gestion est aussi externalisée. La totalité des recettes locatives reçues vient en déduction du prix de revente du terrain.

Au cours du portage, l'EPF Ile-de-France peut mettre en œuvre la requalification des sols pollués. En 2017, 50 études historiques et documentaires ont été menées, 56 diagnostics et 25 estimations financières, ainsi que deux études spécifiques (faune-flore et faisabilité).

Répartition du portefeuille foncier par type de biens (en valeur)

16%
Terrains

42%
Activités,
entrepôts,
bureaux et
hangars

9%
Bâtiments
industriels

33%
Logements
et pavillons



Agir au plus près du terrain en faveur du développement durable



L'EPF Ile-de-France, en raison de son modèle économique et de ses modes d'intervention, apporte une réponse complète aux objectifs de développement durable sur chacun des trois piliers : économique, social et environnemental.

D'un strict point de vue économique, la disponibilité de ses ressources financières se reconstitue au fur et à mesure de la finalisation de chacune de ses interventions (les cessions réalisées au prix de revient sont réinjectées au service de nouvelles interventions). Sur le pilier social, la part de sa production de logements sociaux, qui est de 44 % en Ile-de-France, est très supérieure à la moyenne du marché.

L'accompagnement social mis en œuvre dans le cadre des acquisitions sur les opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national traduit bien la combinaison entre une approche économique (évaluation du logement acquis suivant l'estimation des Domaines), une prise en compte des situations particulières (relogement dans les logements acquis des anciens propriétaires occupants) et environnementales (renouvellement de tissus urbains constitués très dégradés).

Sur le strict volet environnemental, l'EPF Ile-de-France essaie de valoriser ses interventions à chaque étape de son processus de production. Dans le cadre de la mise en œuvre

opérationnelle de leurs engagements, les équipes de l'Établissement réalisent des analyses préalables prenant en compte le contexte et les enjeux environnementaux pour réduire l'impact des projets. Pour accompagner la volonté des maires de mieux prendre en compte la démarche de développement durable au cours de la définition du projet, telle que la labellisation Éco-quartier, l'Établissement propose, dès lors que c'est opportun, une assistance à maîtrise d'ouvrage pour mener les études.

Au cours de la durée de portage et tout particulièrement lorsque des opérations de requalification sont engagées (démolition et dépollution des sols), l'EPF Ile-de-France a mis en place une charte

« Chantier à faibles nuisances » et s'est associé au projet Démoclès. La maîtrise d'ouvrage est une étape clé pour faire évoluer les pratiques sur les chantiers en matière de prévention et de gestion des déchets.

Entre l'acquisition et la cession, la valorisation foncière peut parfois favoriser des mises à disposition au profit d'associations œuvrant pour l'hébergement d'urgence ou pour l'urgence sociale. C'est dans ce cadre qu'un accord a été conclu sur un site à Aubervilliers, pour le développement d'un centre d'hébergement nomade dans le secteur Port Chemin Vert avec le groupement ABRI. Treize ménages, soit 60 résidents, sont entrés dans leur

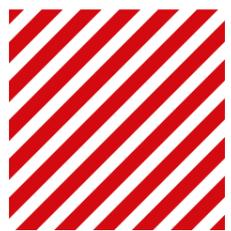
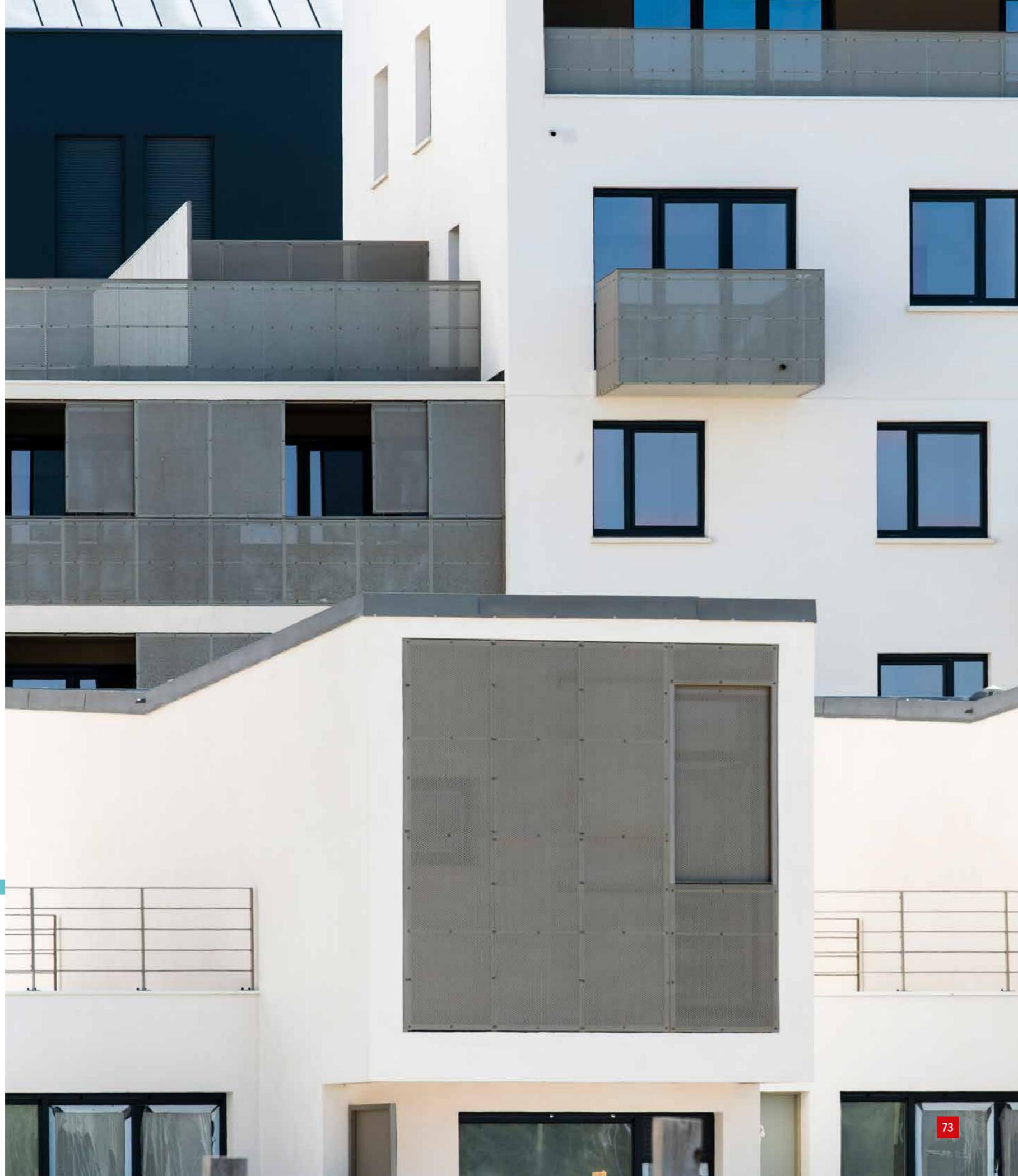
logement en février 2017. Un accord-cadre a également été mis en place avec la BAPIF (Banque alimentaire de Paris et d'Ile-de-France) dès 2015.

Des opérations tests sont engagées pour mettre en place des cahiers des charges de consultation d'opérateurs et d'analyse des offres conformes aux exigences d'une meilleure prise en compte de l'ensemble des aspects du développement durable. L'EPF Ile-de-France incite également chaque collaborateur à un comportement en adéquation avec les piliers du développement durable.

La mise en place d'une indemnité kilométrique vélo encourage les déplacements doux et la réduction

des gaz à effet de serre. Une campagne de sensibilisation aux écogestes a également été mise en œuvre. La politique d'achats prévoit désormais une clause d'insertion sociale ou de critères d'analyse dans ces appels d'offres qui tiennent compte de l'approche de développement durable de chacun de ses nouveaux fournisseurs. Enfin, l'EPF Ile-de-France a engagé une démarche volontaire et d'évaluation des risques psychosociaux afin de définir des priorités d'action préventives et correctives dès lors qu'elles seraient nécessaires. Si le dispositif de formation professionnelle ne peut être qualifié en tant que tel d'avancée en matière de développement durable, les agents bénéficient d'un dispositif très au-delà des obligations légales.

Gouvernance et comptes financiers



Une gouvernance représentative des enjeux et des territoires

Composition du Conseil d'Administration au 21 mars 2018

Geoffroy DIDIER

Président du Conseil d'Administration
Vice-Président du Conseil Régional chargé de l'attractivité, du logement et de la rénovation urbaine

REPRÉSENTANTS DE L'ÉTAT

Yannick IMBERT
Préfet et Secrétaire Général pour les Affaires Régionales d'Ile-de-France (SGAR)

Laurent GIROMETTI
Directeur de l'Habitat, de l'urbanisme et des Paysages (DHUP)

Gilles LEBLANC
Directeur Régional et Interdépartemental de l'Équipement et de l'Aménagement (DREIA Ile-de-France)

Pierre-Louis MARIEL
Directeur Régional des Finances Publiques d'Ile-de-France et de Paris

REPRÉSENTANTS DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE

Gilles BATTAIL
Conseiller Régional

Yasmine BENZELMAT
Conseillère Régionale

Bruno BESCHIZZA
Premier vice-Président

Régis CHARBONNIER
Conseiller Régional

Jérôme CHARTIER
Vice-Président du Conseil Régional

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT
Vice-Président du Conseil Régional

Sylvie FUCHS
Conseillère Régionale

Pascal GIAFFERI
Conseiller Régional

Benôit JIMENEZ
Conseiller Régional

Samia KASMI
Conseillère Régionale

Valérie PÉCRESE
Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France

Olivier THOMAS
Conseiller Régional

REPRÉSENTANTS DES DÉPARTEMENTS

Michel BOURNAT
Conseiller Départemental de l'Essonne

Marie-Christine CAVECCHI
Deuxième vice-Président

Pierre GARZON
vice-Président du Conseil Départemental du Val-de-Marne

Jean-Louis MISSIKA
Conseiller de Paris, Adjoint au Maire de Paris

Georges SIFFREDI
vice-Président du Conseil Général des Hauts-de-Seine

Alexandra ROSETTI
Conseillère Départementale des Yvelines

Corinne VALLS
Conseillère Départementale de Seine-Saint-Denis

Xavier VANDERBISE
Conseiller Départemental de Seine-et-Marne

REPRÉSENTANTS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Patrick OLLIER
Président de la Métropole du Grand Paris

Olivier KLEIN
Conseiller Métropolitain de la Métropole du Grand Paris

Éric BERDOATI
Conseiller Métropolitain

Richard DELL'AGNOLA
Conseiller Métropolitain

REPRÉSENTANTS DES EPCI HORS MÉTROPOLE

Jacques DROUHIN
Président de la Communauté de Communes du Bocage gâtinais

Christian LECLERC
Président de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne

Philippe TAUTOU
Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine-et-Oise

Luc STREHAIANO
Président de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

COMPOSITION DU BUREAU

Six représentants de la Région, un représentant de chaque Département, deux représentants de la Métropole du Grand Paris, deux représentants des EPCI de Grande Couronne, un représentant de l'État.

Gilles BATTAIL

Bruno BESCHIZZA

Michel BOURNAT

Marie-Christine CAVECCHI

Richard DELL'AGNOLA

Geoffroy DIDIER

Gilles LEBLANC

Christian LECLERC

Jean-Louis MISSIKA

Patrick OLLIER

Valérie PÉCRESE

Alexandra ROSETTI

Georges SIFFREDI

Luc STREHAIANO

Olivier THOMAS

Corinne VALLS

Xavier VANDERBISE

COMMISSIONS THÉMATIQUES

Président de la Commission Prospective Foncière:
Olivier KLEIN

Président du Conseil de Surveillance de la Foncière Commune:
Bruno BESCHIZZA

Président de la Commission d'Examen des Achats:
Gilles BATTAIL

Présidente de la Commission Territoriale du Val-d'Oise:
Marie-Christine CAVECCHI

Président de la Commission Équilibre Emploi/Habitat:
Jérôme CHARTIER

Présidente de la Commission Territoriale des Yvelines:
Alexandra ROSETTI

Le Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France a adopté lors de sa séance du 28 novembre 2017 des modifications de son règlement intérieur institutionnel pour se conformer notamment aux évolutions législatives et réglementaires ou pour régler des questions nouvelles sur les règles de convocation du Bureau, la prévention et le traitement des conflits d'intérêts, les transactions en matière d'évictions commerciales et la sortie du domaine public de biens appartenant à l'EPF Ile-de-France.

TEXTES ET DÉCRETS

L'EPF Ile-de-France est un Établissement Public de l'État créé par le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, modifié par le décret 2011-1900 et le décret 2015-525.

Son activité est définie par le plan pluriannuel d'intervention 2016-2020 voté en 2016.

Compte financier 2017, bilan et compte de résultat

Compte financier 2017

- Les autorisations d'engagement ont représenté 410 M€, dont 96% portaient sur l'action foncière.
- Le solde budgétaire est différent du résultat comptable, en raison de la non-prise en compte des dépenses et recettes non budgétaires, et ne comptabilise que les opérations ayant généré un flux de trésorerie.

Les comptes sociaux de l'EPF Ile-de-France sont établis conformément aux référentiels suivants.

- Décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable (GBCP), entré en vigueur en 2016.
- Recueil des normes comptables des établissements publics (RNCE) publié par arrêté du 1^{er} juillet 2015.
- Recueil des règles budgétaires (arrêté du 7 août 2015 mis à jour de l'arrêté du 24 août 2016).
- Instruction comptable commune publiée par arrêté du 1^{er} avril 2016 modifiée le 11 décembre 2017.

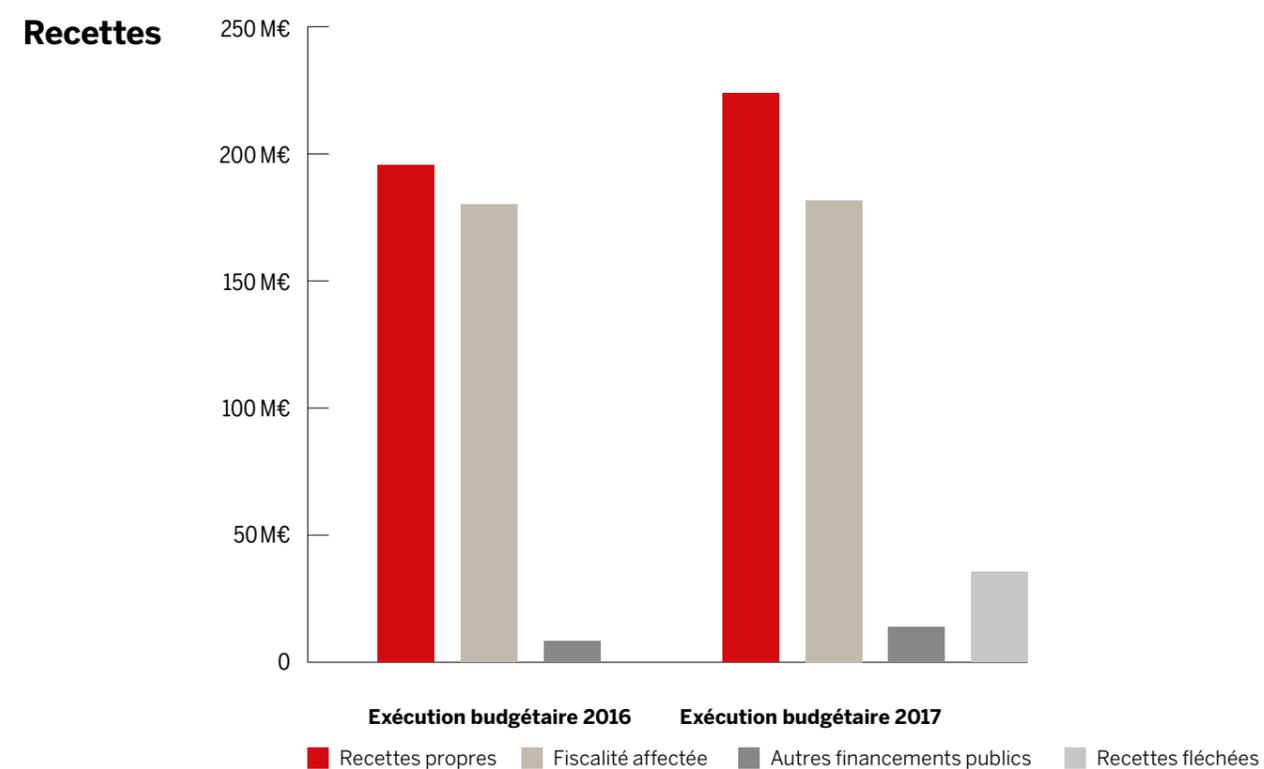
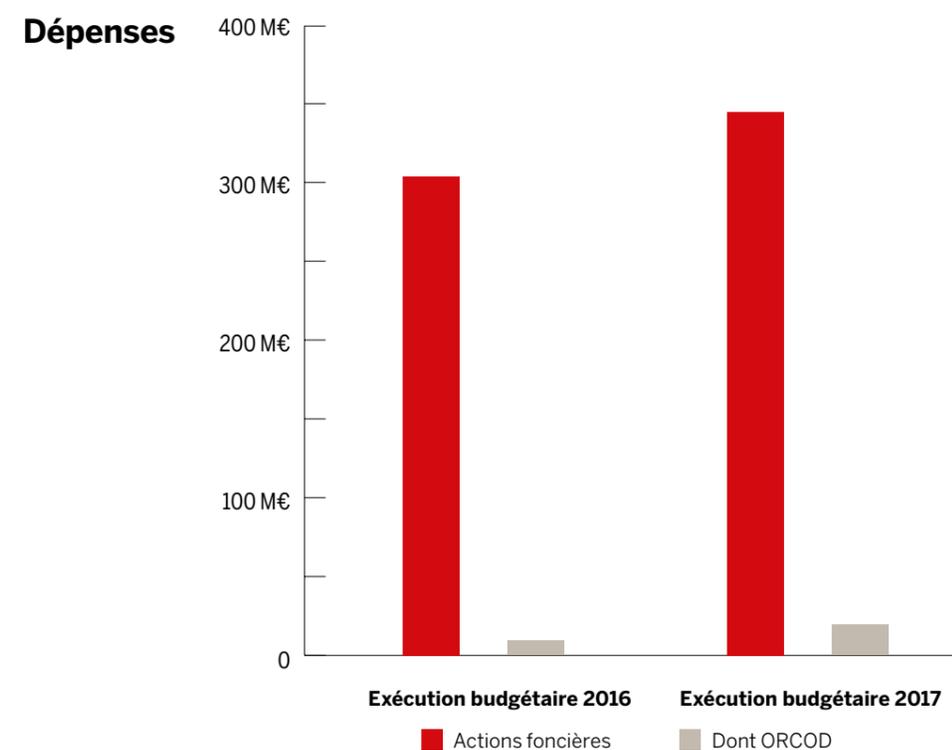
Bilan

Bilan simplifié (en M€)	2016	2017
Total actif net	1822,63	1932,35
Actif immobilisé net	24,51	57,80
Actif circulant dont	1661,91	1755,81
Portefeuille foncier	1 431,57	1 559,10
Créances clients et autres	230,33	196,71
Disponibilités	136,22	118,74
Total passif	1822,64	1932,35
Capitaux propres dont	1345,91	1481,91
Résultat	273,05	136,00
Provisions	0,99	1,07
Dettes	411,48	370,98
Autres dettes	64,26	78,39

Compte de résultat

Compte de résultat simplifié (en M€)	2016	2017
Produits	559,46	375,31
Produits d'exploitation	559,42	375,23
Produits financiers	0,04	0,08
Charges	559,468	375,51
Charges d'exploitation	281,148	234,76
Charges financières	5,27	4,755
Résultat net	273,05	136,00

Exécution budgétaire



UNE ACTIVITÉ SOLIDE, UNE GOUVERNANCE ÉQUILIBRÉE

Des EPF d'État mobilisés sur l'ensemble du territoire

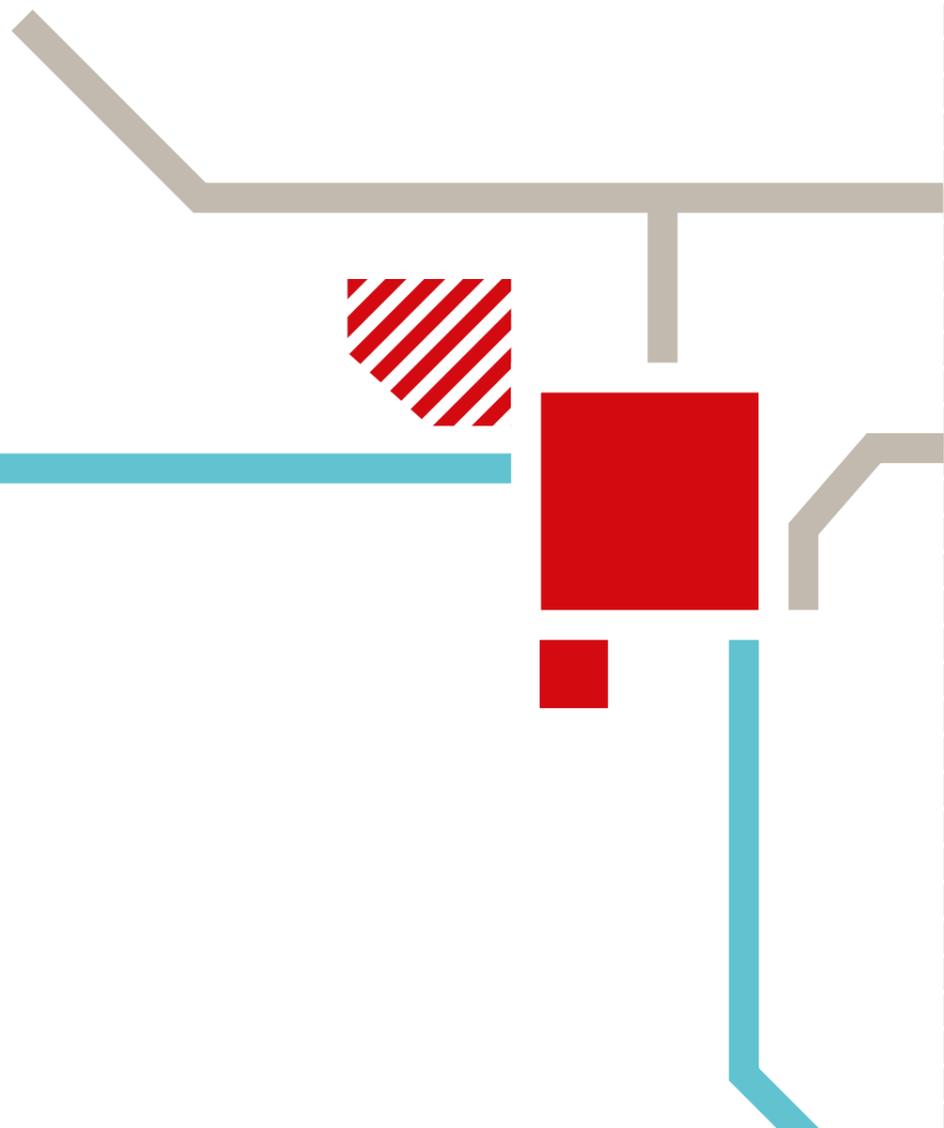
L'Établissement Public Foncier Ile-de-France est l'un des 12 EPF d'État qui contribuent à la mise en œuvre des politiques publiques nationales et locales sur leurs territoires.

Le rôle des Établissements Publics Fonciers est essentiel pour :

- fluidifier le fonctionnement du marché en recyclant le foncier mobilisable et le céder prêt-à-l'emploi ;
- rendre l'information sur les marchés fonciers et l'évolution des prix plus accessible et transparente ;
- inciter les collectivités territoriales à renforcer leur stratégie foncière en faveur d'une production diversifiée de logements, notamment sociaux ;
- anticiper la mise en œuvre de grands projets d'aménagement.

Les 12 Établissements Publics Fonciers de l'État sous tutelle du ministre en charge de l'Urbanisme sont des acteurs clés d'une dynamique du secteur du logement sur le long terme, du développement d'une diversité de parcours résidentiels et d'une amélioration du cadre de vie.

Mobilisables dans le cadre de conventions afin de mettre en œuvre les stratégies foncières des collectivités, de l'État et de leurs Établissements Publics, les EPF d'État interviennent par anticipation, impulsion puis maîtrise et assurent le portage foncier des terrains acquis avant de les céder aux opérateurs immobiliers.



Design: EPOKA

Droits réservés : Studio Pons, Icade, Artefactory, Philippe Guinard, Nafilyan & Partners, © Paris 2024 /Luxigon/DPA. Rédaction : Communication de l'EPF Ile-de-France



Siège

4/14 rue Ferrus
75014 Paris
01 40 78 90 90

Antennes opérationnelles

10/12 boulevard de l'Oise
95031 Cergy-Pontoise Cedex
01 34 25 18 88

2 esplanade Grand Siècle
78000 Versailles
01 39 20 28 10